



AYUNTAMIENTO DE ROTA

JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO, LICENCIADO EN DERECHO, SECRETARIO GENERAL DE CATEGORÍA SUPERIOR DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ROTA (CÁDIZ),

CERTIFICO: Que el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en la sesión ordinaria celebrada en primera citación el día veintiuno de octubre del año dos mil catorce, al punto 5º del Orden del Día, adoptó el siguiente acuerdo:

“Por el Sr. Secretario General se da lectura al Dictamen de la Comisión Informativa General y Permanente, en la sesión Ordinaria celebrada el día 10 de octubre de 2014, al punto 1º, en la que se dictaminó favorablemente, por unanimidad, es decir, con el voto a favor de la Sra. Presidenta, de los representantes del Grupo Municipal del Partido Popular, de los representantes del Grupo Municipal del Partido Roteños Unidos, de los representantes del Grupo Municipal del Partido Socialista y del representante del Grupo Municipal Izquierda Unida-Los Verdes, Convocatoria por Andalucía, la propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo, para la interpretación del Plan General de Ordenación Urbana, en relación a viviendas construidas con la tipología Ciudad Jardín Adosadas con anterioridad al planeamiento vigente.

Seguidamente, se conoce propuesta que formula la Concejala Delegada de Urbanismo, Dª Mª Ángeles Carvajal Solano, cuyo tenor literal es el siguiente:

“1.- Que el Sr. Arquitecto Técnico Municipal en fecha 05 de agosto de 2014, ha emitido el siguiente Informe:

“Con referencia a la solicitud presentada por Dª. María Rosa Fernández Gómez, con número de registro general de entrada en el Excelentísimo Ayuntamiento 201403000017058 de fecha 8 del pasado mes de Julio, mediante la cual solicita licencia para la AMPLIACIÓN DE VIVIENDA EN PLANTA PRIMERA, según proyecto con número de visado del Colegio Oficial de Arquitectos 0407140157814, sita en el emplazamiento de referencia; el técnico que suscribe INFORMA:

La obra que se solicita plantea el cierre de la terraza situada en la fachada a la calle Vélez de Guevara, con el fin de ampliar el dormitorio principal de la vivienda en una superficie total de 7,05 m²t, y se desarrolla en una vivienda unifamiliar en hilera de dos plantas de altura más castillete de escalera sobre rasante y una planta destinada a garaje bajo rasante, cuyo solar mide 132 m²s.

Esta intervención pretende llevarse a cabo en suelo clasificado como URBANO y calificado de CIUDAD JARDÍN AISLADA (plano 04-C3), todo ello de conformidad con el vigente PGOU aprobado definitivamente el 19-12-1.995, el cual ha sido posteriormente adaptado a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 18

Ana Mª Alonso Arjona



de Marzo de 2009 que aprobaba definitivamente la Adaptación Parcial del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Rota a las Disposiciones de la Ley 7/2002, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 19 de Agosto de 2009. En el capítulo 4 del título X de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, se regulan las condiciones particulares aplicables a las edificaciones situadas en zona calificada de Ciudad Jardín. Resultando de interés destacar en relación al presente expediente lo siguiente:

Artículo 298.- Ámbito y tipología.-

1. Su ámbito de aplicación es la zona señalada en los planos correspondientes de la documentación gráfica como "Edificación de Ciudad Jardín - CJ".
2. Se subdivide en tres grados "Ciudad Jardín Adosada - CJD", "Ciudad Jardín Aislada - CJA" y "Ciudad Jardín Exenta - CJE".
3. Su tipología responde a la edificación fundamentalmente unifamiliar dispuesta en forma exenta, aislada, adosada, pareada o agrupada, sin perjuicio de autorizar la vivienda plurifamiliar de forma controlada.

Artículo 300.- Condiciones de parcela.-

1. Se considera Parcela Mínima a los efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas las que no cumplan las siguientes dimensiones mínimas:

CIUDAD JARDIN ADOSADA - CJAD

- * Longitud de lindero frontal: Seis (6) metros
- * Superficie: Ciento veinticinco (125) metros cuadrados.

CIUDAD JARDIN AISLADA - CJA

- * Longitud de lindero frontal: Diez (10) metros.
- * Superficie: Doscientos (200) metros cuadrados.

CIUDAD JARDIN EXENTA - CJE

- * Longitud de lindero frontal: Doce (12) metros.
- * Superficie: Quinientos (500) metros cuadrados.

2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 301.- Posición de la edificación en la parcela.-

1. La línea frontal de la edificación coincidirá con la alineación exterior cuando así se indique expresamente en la documentación gráfica del Plan. En los demás casos la edificación deberá retranquearse de la alineación exterior una distancia no menor de dos (2) metros.
2. La separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testero, será igual o superior a la mitad de la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros. Esta limitación no afecta a las ampliaciones en planta primera de viviendas unifamiliares existentes de solo planta baja, en que la separación podrá reducirse a dos (2) metros.
3. En zona de Ciudad Jardín Adosada - CJAD la edificación podrá adosarse a uno o a los dos linderos laterales cuando concurra

Ana M^a Alonso Aijona



alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de edificaciones en hilera de proyecto unitario.

b) Que la parcela este enclavada en una estructura parcelaria en que una o las dos construcciones colindantes sean ya medianeras.

c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas, debiendo inscribirse como servidumbre en el Registro de la Propiedad.

4. En zona de Ciudad Jardín Aislada - CJA la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario.

b) Cuando alguna de las dos construcciones colindantes se ya medianera.

c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas, debiendo inscribirse como servidumbre en el Registro de la Propiedad.

5. En zona de Ciudad Jardín Exenta - CJE la edificación se dispondrá necesariamente separada de los linderos laterales.

Artículo 302.- Aprovechamiento Urbanístico.-

1.- OCUPACION DE PARCELA:

El coeficiente de Ocupación asignado a la zona de "Ciudad Jardín Adosada CJAD" es del setenta por ciento (70%), a la zona "Ciudad Jardín Aislada CJA" del sesenta por ciento (60%) y a la zona "Ciudad Jardín Exenta" del cuarenta por ciento (40%). Esta limitación de ocupación afecta a las plantas sobre rasante como bajo rasante.

2.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:

El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela es el siguiente:

CIUDAD JARDIN ADOSADA - CJAD: Uno con cuarenta metro cuadrado por metro cuadrado de parcela (1,40 m²/m².)

CIUDAD JARDIN AISLADA - CJA: Uno con veinte metro cuadrado por metro cuadrado de parcela (1,20 m²/m².)

CIUDAD JARDIN EXENTA - CJE : Cero sesenta metro cuadrado por metro cuadrado de parcela (0,60 m²/m².)

En el computó de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados en plantas sobre rasante, con independencia de su destino.

2.- ALTURA DE LA EDIFICACION:

Ana M^a Alonso Arjona



La altura máxima de la edificación en número de plantas sobre rasante se establece para cada una de las zonas, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela. El número máximo de plantas se fija en dos (baja + 1), pudiéndose disponer una tercera planta en forma de ático retranqueando su plano de fachada una distancia igual o superior a tres metros (3.m) de la fachada a calle, y la mitad de la altura de cornisa de los demás linderos de la edificación.

La vivienda sobre la que se pretende actuar, es una de las 27 viviendas construidas con la preceptiva licencia municipal, en concreto la identificada con el n°. 12 del proyecto básico con número de visado del colegio Oficial de Arquitectos 165283, redactado por el Arquitecto D. Luis Miguel Pérez Alegre, según consta en el expediente de obras particulares n°. 471/1.984, la cuales fueron promovidas por la Sociedad Cooperativa de Viviendas Gaditanas 82, según acuerdo adoptado por la Comisión Municipal Permanente de fecha 26 de Julio de 1.984.

Esta vivienda fue autorizada y construida adosada a los dos linderos laterales, su lindero frontal mide 7,00 metros < 10 metros que es el mínimo fijado para CJA y tiene una superficie de parcela de 132 m²s < 200 m²s, que es la superficie mínima fijada para las parcelas enclavadas en suelo calificado de CJA. En consecuencia y en virtud de lo dispuesto en el artículo 70 de las Normas Urbanísticas vigente, dicha edificación se encuentra en situación d) de fuera de ordenación y no cabría admitir dicha ampliación puesto que el artículo 162.4 de las referidas Normas Urbanísticas establece que " En las edificaciones fuera de ordenación en situación d) podrán admitirse obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento o de reforma menor siempre que no se modifique la edificabilidad actual del edificio. A este solo efecto, el cerramiento de terrazas no computará como nueva edificabilidad".

La interpretación que se ha venido haciendo por parte tanto del Arquitecto Jefe de la Oficina Técnica como del resto de técnicos de esta Unidad de Urbanismo respecto a que el cerramiento de terrazas no computa a efectos de edificabilidad, no sería aplicable a este supuesto, dado que la pretensión de la solicitante no es efectuar un cerramiento que conforme un volumen parcialmente definido, si no crear una nueva ampliación de volumen, actualmente inexistente.

Aunque el planeamiento actualmente en vigor da poco margen de interpretación de la norma según mi opinión, no es menos cierto que tal y como se puede apreciar en la documentación planimétrica que se acompaña (copia de la planimetría del PGOU vigente), no parece lógico que viviendas unifamiliares autorizadas por el Ayuntamiento con una misma tipología y pertenecientes a un mismo proyecto, hayan sido calificadas por el Plan General en unos casos -haciendo coincidir el planeamiento con lo edificado - como ciudad jardín adosada, y en otros casos, como el que nos ocupa, hayan sido calificadas - en contra de la edificación existente- como ciudad jardín aislada, dejándolas fuera de ordenación, cuando en realidad no lo era, puesto que ambas fueron previamente autorizadas adosadas a los linderos laterales.

Esta situación paradójica se da además de en esta zona de la



ciudad en algunas promociones más tales como la Urbanización Rotamar y la Arboleda, las cuales también se encuentran en situación de fuera de ordenación por haber sido calificada en el planeamiento como Ciudad Jardín Aislada, cuando en realidad se encuentran adosadas a dos linderos, salvo las parcelas de esquinas.

Teniendo en cuenta de una parte que la licencia solicitada se ajusta al planeamiento vigente en cuanto, a uso proyectado, edificabilidad máxima permitida, ocupación, aporta el permiso del colindante, y de otra que esta situación de fuera de ordenación pudiera venir sobrevenida de un error en el tramado, es por lo que someto a la consideración del Órgano de Gobierno Municipal competente que en virtud de lo dispuesto en el artículo 7 del vigente planeamiento " Interpretación del Plan " considere que en todas las edificaciones situadas en suelo urbano consolidado, calificadas por el planeamiento vigente como Ciudad Jardín Aisladas y que fueron construidas adosadas a dos linderos laterales con la preceptiva licencia municipal antes de la entrada en vigor del planeamiento vigente, puedan ampliar su edificabilidad con estricto cumplimiento del resto de estándares y limitaciones establecidas en la Ordenanza Urbanística de Ciudad Jardín Aislada.

Caso de no considerarse jurídicamente aceptable la vía de Interpretación del Plan, se propone se evalúe la posibilidad de tramitar una modificación de Plan General que haga posible en los casos y las condiciones indicadas la ampliación de la edificabilidad solicitada."

2.- Que la Sra. Técnico de la Administración General en fecha 11 de Septiembre de 2.014, ha informado lo siguiente:

"El Sr. Arquitecto Técnico Municipal en fecha 05/08/2014 en relación a Expediente OP 542/14, incoado como consecuencia de la solicitud presentada por Doña Maria Rosa Fernández Gómez, mediante la que se solicita licencia para la ampliación de vivienda en planta primera según proyecto, somete a consideración jurídica la vía de interpretación del PGOU conforme consta en el referido informe, por lo que se procede a emitir el mismo en el siguiente sentido:

PRIMERO.- El Artículo 7 de las Ordenanzas del PGOU Vigente regula la interpretación del Plan estableciendo expresamente que:

"La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, todo ello con arreglo a la legislación vigente.

Si no obstante la aplicación de los criterios interpretativos señalados anteriormente, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerán la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre edificabilidad y equipamientos, a los mayores espacios libres , a la mejor conservación del patrimonio edificatorio y natural, a la menor transformación de usos y actividades tradicionales existentes, y el interés más general de la colectividad."

El órgano competente para la interpretación, hemos entendido siempre que es el Istmo Ayuntamiento Pleno, ya que es el órgano municipal al que le compete aprobar el Plan en las fases que le corresponde al Ayuntamiento (inicial y provisional).



SEGUNDO.- Como consta en el informe del Arquitecto Técnico Municipal esta vivienda forma parte de una promoción de 27 viviendas construidas con la preceptiva licencia municipal en fecha 25-07-1984.

Asimismo comparto el criterio que consta en el informe del Arquitecto Técnico Municipal de que no parece lógico que viviendas unifamiliares autorizadas por el Ayuntamiento con una misma tipología y pertenecientes a un mismo proyecto, hayan sido calificadas por el Plan General en unos casos-haciendo coincidir el planeamiento con lo edificado-como ciudad jardín adosada, y en otros caso, como el que nos ocupa, haya sido calificadas-en contra de la edificación existente-como ciudad jardín aislada, dejándolas fuera de ordenación, cuando en realidad no lo era, puesto que ambas fueron previamente autorizadas adosadas a los linderos laterales.

TERCERO.- Entre los criterios que fija el referido artículo 7º del PGOU figura el interés más general de la colectividad, por lo que interpretando el Plan como se propone, se da respuesta al interés de cuantos propietarios están en esta situación de que sus viviendas construidas con Licencia de obras fueron calificadas como ciudad jardín aisladas cuando se encuentran adosadas a dos linderos.

Por tanto, comparto el informe emitido por el Arquitecto Técnico municipal."

En virtud de lo expuesto, PROONGO AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO:

1. Interpretar el PGOU en el sentido que consta en los referidos informes.
2. Asimismo se acuerda aprobar los informes del Sr. Arquitecto Técnico Municipal y de la Sra. Técnico de la Administración General, y cuantos pronunciamientos, decisiones y conclusiones se deriven de los mismos.
3. Finalmente acordar publicar en el tablón de anuncios de este Excmo. Ayuntamiento la adopción del acuerdo y los informes que lo motivan, así como que se incorpore como anexo al plan y a cualquier instrumento afectado, al no existir boletín municipal, y facultar a la Sra. Alcaldesa Presidenta y/o a la Delegada de Urbanismo, para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para ejecución de este acuerdo.

Es cuanto al respecto tengo el deber de proponer, no obstante el ayuntamiento pleno, con su superior criterio resolverá lo que considere más oportuno para los intereses municipales."

(...)

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por mayoría, al obtener diecinueve votos a favor (seis del Grupo Municipal del Partido Popular, seis del Grupo Municipal del Partido Roteños Unidos, cinco del Grupo Municipal del Partido Socialista y dos del Grupo Municipal del Partido Izquierda unida-Los Verdes) y dos abstenciones por ausencia, de la Sra. Alcaldesa-Presidenta y del Concejal del Grupo Municipal del Partido Roteños Unidos, D. Lorenzo Sánchez Alonso, acuerda estimar la propuesta de la Concejal Delegada de Urbanismo y, en consecuencia:

Ana M^a Alonso Arjona



PRIMERO:- Interpretar el PGOU en el sentido que consta en los referidos informes obrantes en el expediente y considerar que en todas las edificaciones situadas en suelo urbano consolidado, calificadas por el planeamiento vigente como Ciudad Jardín Aisladas y que fueron construidas adosadas a dos linderos laterales, con la preceptiva licencia municipal, antes de la entrada en vigor del planeamiento vigente, puedan ampliar su edificabilidad, con estricto cumplimiento del resto de estándares y limitaciones establecidas en la Ordenanza Urbanística de Ciudad Jardín Aislada.

SEGUNDO:- Aprobar los informes del Sr. Arquitecto Técnico Municipal y de la Sra. Técnico de Administración General, y cuantos pronunciamientos, decisiones y conclusiones se deriven de los mismos.

TERCERO:- Se proceda a la publicación en el tablón de anuncios de este Excmo. Ayuntamiento la adopción del acuerdo y los informes que lo motivan, así como que se incorpore como anexo al plan y a cualquier instrumento afectado, al no existir boletín municipal.

CUARTO:- Facultar a la Sra. Alcaldesa Presidenta y/o a la Delegada de Urbanismo, para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para ejecución del presente acuerdo.""

Y para que conste y surta sus efectos, expido la presente con la salvedad del Artº 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, con el visado del señor Alcalde-Presidente, en la Villa de Rota (Cádiz), a veintitrés de octubre del año dos mil catorce.

Apa M^a Alonso Arjona

Vº. Bº.
LA ALCALDESA,



M^a Eva Corrales Caballero



PDO: Juan Carlos Ulloa Zamargo